



EDITAL DE LEILÃO – BEM IMÓVEL

Autos: 0200938-71.2005.8.12.0019

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Duplicata

Exequente(s): Jacyra Pissini, Produfértil Comércio de Produtos Agrícolas Ltda e Ramao Franco

Executado(s): Espólio de João Augusto Franco representado pela sua inventariante, Milena Arantes dos Santos Franco.

Tatiana Decarli, Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível, da comarca de Ponta Porã (MS), com endereço Rua: Baltazar Saldanha, nº 1.817, Fax: (067) 3431-1560, Jardim Ipanema - CEP 79904-202, Fone: (67) 3431-2441, Ponta Porã-MS - E-mail: ppr-3vciv@tjms.jus.br, na forma da Lei, etc.

Faz saber aos que virem o presente edital ou dele tomarem conhecimento e a quem possa interessar, que o Sr. Mouzar Baston Filho, Leiloeiro Oficial, regularmente inscrito na JUCEMS sob o nº 25 mouzar@bastonleiloes.com.br, e devidamente credenciado na Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, levará a LEILÃO na modalidade **ELETRÔNICA**, no dia, local e horários abaixo mencionados, o(s) bem(ns) penhorado(s) e avaliado(s) no processo e nas condições a seguir descritos:

1º LEILÃO – 24 DE JUNHO DE 2025, ÀS 15:00 (HORÁRIO DE BRASÍLIA)

2º LEILÃO – 26 DE JUNHO DE 2025, ÀS 15:00 (HORÁRIO DE BRASÍLIA)

1) ENDEREÇO ELETRÔNICO, DATA E HORÁRIO: o leilão será realizado na forma eletrônica, no endereço eletrônico www.bastonleiloes.com.br devendo os lances ser feitos pela internet no **1º LEILÃO**, a partir da data da publicação, com término às 15:00 horas (horário de Brasília) do dia **24 DE JUNHO DE 2025**, onde entregar-se-á o bem a quem der o maior lance, em valor igual ou superior ao da avaliação. Caso os lances ofertados não atinjam o valor do bem no 1º leilão, seguir-se-á ao **2º LEILÃO** sem interrupção e com término no dia **26 DE JUNHO DE 2025**, às 15:00 horas (horário de Brasília ou horário local), ocasião em que o bem será arrematado em favor daquele que maior ofertar, e que não serão aceitos lances inferiores ao preço considerado vil, neste ato em **60% do valor da avaliação**, conforme Decisão de fls. 258 dos autos.

1.1– O início do recebimento dos lances será a partir da data de afixação/disponibilização do edital no Mural Eletrônico/átrio do fórum.

1.2– Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 24 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

2) DESCRIÇÃO DO BEM: Parte ideal de 20 (vinte) hectares de uma Fazenda, denominado “Fazenda Esmeralda” ou “São Ramão”, extraídas de uma área maior de 426,6667 hectare, situado em Zona Rural, s/n, CEP 79930-000, do município de Aral Moreira/MS, Comarca de Ponta Porã/MS. O imóvel é constituído de terras pastais e lavradas. Demais limites e confrontações estão descritas na matrícula. INCRA nº 913.170.000.213. Este bem imóvel esta matriculado sob o nº 2.099 do Cartório do 1º Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Ponta Porã/MS.

2.1 – As descrições detalhadas do bem estão no endereço eletrônico www.bastonleiloes.com.br.





para melhor aferição de suas características e de seu estado de conservação. **2.2** – O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica. **2.3** – O bem estará em exposição no local indicado no endereço eletrônico, com a descrição de cada, para visitação dos interessados, nos dias e horas determinados (arts. 16 e 17 do Provimento-CSM/TJMS nº 375/2016).

3) DEPOSITÁRIO: Não consta informações sobre fiel depositário constituído nos autos.

4) VALOR DA AVALIAÇÃO: O valor da avaliação da parte ideal 20 hectares do bem imóvel a ser leilado é de **R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais)**, sendo avaliado o hectare em R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), conforme Laudo de Avaliação de fls. 339 de 30 de setembro de 2024.

5) ÔNUS: Sobre o bem imóvel a ser leilado constam os seguintes ônus:

1) Reserva legal de 20%, com a área de 310,1600 has, conforme AV-7 da matrícula nº 2.099 do Cartório do 1º Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Ponta Porã/MS.

2) Hipoteca Censual de 1º grau em favor de Banco Bamerindus S/A, conforme R-11 da matrícula nº 2.099 do Cartório do 1º Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Ponta Porã/MS.

3) Penhora sobre a área de 27 has extraída dos autos nº 97.4030158-4 em que Elziei Fernandes Lopes move contra João Augusto Franco perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Ponta Porã/MS, conforme R-13 da matrícula nº 2.099 do Cartório do 1º Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Ponta Porã/MS.

4) Penhora sobre a área de 60 has extraída dos autos de nº 019.00.003288/0000 em que Banco Bamerindus do Brasil S/A move contra Carlos Furtado Fróes e outro, perante a 3ª Vara da Comarca de Ponta Porã/MS, conforme R-15 da matrícula nº 2.099 do Cartório do 1º Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Ponta Porã/MS.

5) Penhora sobre a área de 20 has extraída dos autos de nº 0019.05.200938-4 em que Comércio de Produtos Agrícolas LTDA move contra João Augusto Franco, perante a 3ª Vara da Comarca de Ponta Porã/MS, conforme R-16 da matrícula nº 2.099 do Cartório do 1º Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Ponta Porã/MS.

6) Penhora sobre a área de 529,6667 has extraída dos autos de Execução Fiscal, processo nº 2006.60.05.000789-1 em que a Fazenda Nacional move contra João Augusto Franco, perante a 1ª Vara Federal de Ponta Porã/MS, conforme R-17 da matrícula nº 2.099 do Cartório do 1º Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Ponta Porã/MS.

7) Penhora sobre a área de 500,0000 has extraída dos autos de Execução Hipotecária, processo nº 019.06.003899-1 em que a Banco Namerindus do Brasil S.A. move contra João Augusto Franco, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Ponta Porã/MS, conforme R-18 da matrícula nº 2.099 do Cartório do 1º Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Ponta Porã/MS.

8) Penhora sobre a área de 539,6667 has extraída dos autos de Ação de Execução Fiscal, nº 0000789-94.2006.403.6005 em que a Fazenda Nacional move contra João Augusto Franco, perante a 1ª Vara Federal da Comarca de Ponta Porã/MS, conforme R-19 da matrícula nº 2.099 do Cartório do 1º Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Ponta Porã/MS.

9) Averbação Premonitória extraída dos autos de nº 0100001-48.2008.8.12.0019 perante a 1ª



Vara Cível da Comarca de Ponta Porã/MS, conforme AV-20 da matrícula nº 2.099 do Cartório do 1º Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Ponta Porã/MS.

10) Arrematação sobre a área de 27,0000 ha, me favor de Eliseu Fernandes Lopes – CPF 104.328.171-15, extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 019.97.030158-4/0000 perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Ponta Porã, conforme AV-22 da matrícula nº 2.099 do Cartório do 1º Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Ponta Porã/MS.

Não constam dos autos recursos ou causas pendentes de julgamento, sobre o bem a ser arrematado.

5.1 – Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (art. 908, §1º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário. Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

6) VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo de execução é de **R\$ 437.378,09 (quatrocentos e trinta e sete mil, trezentos e setenta e oito reais e nove centavos)** conforme Cálculo Extratrat, de fls. 256/257 de 12 de fevereiro de 2020.

7) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante por depósito judicial ou por meio eletrônico, salvo por disposição judicial diversa.

7.1 – Homologado o lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo da execução. **7.2** – O licitante poderá apresentar proposta para adquirir o bem em prestações, de acordo com as regras estabelecidas no art. 895 do CPC/2015 (arts. 26 a 29 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

8) PAGAMENTO DE DESPESAS E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao leiloeiro público oficial pelo arrematante será no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, além do ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. **8.1** – Não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial e ao corretor na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do CPC/2015, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública. Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do CPC/2015, o leiloeiro público oficial devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. **8.2** – Em caso de adjudicação ou qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após iniciado os procedimentos da alienação (abertura do Leilão – artigo 21, inciso V, do Prov. CSM/TJMS nº 375/2016), o leiloeiro fará jus à comissão sobre o valor do acordo ou da avaliação, o que for menor. **8.3** – Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público oficial e do corretor, assim como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderão ser deduzidas do produto da arrematação. **8.4** – O executado ressarcirá as despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, inclusive se, depois da remoção, sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação (art. 10 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **8.5** – Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 35 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

8.6 – ADJUDICAÇÃO: A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art.21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016) se o exequente adjudicar o bem penhorado ficará responsável pelo pagamento da comissão em percentual de 5% (cinco por cento) sobre o



valor da avaliação do bem, devida ao Leiloeiro Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25.

8.7 – REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se o executado, após a abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art.21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016), pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá o executado pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão em percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação, devida ao Leiloeiro Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25 (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

8.8 – ACORDO: A partir da abertura da coleta de lances para o primeiro leilão (art. 21, inciso V do Provimento CSM/TJMS n. 375/2016), caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão do leilão, fica o executado obrigado a pagar a comissão em percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação, devido ao Leiloeiro Mouzar Baston Filho, JUCEMS nº 25 (art. 10, §3º do Provimento CSM/TJMS no 375/2016).

9) DISPOSIÇÕES FINAIS: Podem oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção das pessoas elencadas nos incisos do artigo 890 do CPC/2015 (art. 13 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **9.1** – O usuário interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no sítio eletrônico em que se desenvolverá a alienação, devendo o leiloeiro público oficial confirmar ao interessado o seu cadastramento via e-mail ou por tela de confirmação. **9.2** – O cadastramento será gratuito e estará sujeito à conferência de identidade em bancos de dados oficial, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente, pelas informações lançadas e implicará a aceitação da integralidade das disposições contidas na Resolução nº 236/2016 e no Provimento CSM/TJMS nº 375/2016, assim como nas demais condições estipuladas neste edital. **9.3** – O leiloeiro público oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do leilão até o dia anterior ao leilão, bem como para dirimir eventuais dúvidas referentes às transações efetuadas durante e depois do leilão judicial eletrônico (arts. 14 e 15 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **9.4** – Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor, os quais serão imediatamente divulgados *on-line*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Ainda, os lances e dizeres inseridos na sessão *on-line* correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (arts. 27 e 39 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **9.5** – O arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, se assim o declarar o juiz do processo, terá seu nome inscrito no Cadastro de Arrematantes Remissos do Poder Judiciário de Mato Grosso do Sul e não poderá mais participar das alienações judiciais eletrônicas no PJMS pelo período de um ano, podendo, ainda, ser responsabilizado por tentativa de fraude a leilão público (arts. 335 e 358 do Código Penal) e, também, por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, (art. 32 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016). **9.6** – Eventuais ocorrências ou problemas que possam afetar ou interferir nas regras deste edital serão dirimidos pelo juiz da execução (art. 43 do Provimento CSM/TJMS nº 375/2016).

9.10 – A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro público oficial, observadas as disposições do art. 903 do CPC/2015. A assinatura do arrematante será dispensada em leilão eletrônico quando o arrematante outorgar poderes ao leiloeiro público oficial (Ofício Circular nº 126.664.075.0034/2017).

Fica desde logo intimado o executado **Espólio de João Augusto Franco**, por meio de sua



inventariante **Milena Arantes dos Santos Franco** - CPF nº **716.047.661-15**, dos coproprietários **Eliza Paulina Saldanha Rodrigues Jara**, **André Augusto Franco Marques e Fabrício Franco Marques**, seus cônjuges se casados forem, do interessado **Eliseu Fernandes Lopes** - CPF nº **104.328.171-15**, seu conjugue se casado for, do credor hipotecário **Banco Bamerindus S/A – agência de Ponta Porã/MS**, por meio de seu representante legal, e ainda, os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor, se por ventura não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos ou não for(em) encontrado(s) para a intimação pessoal; o Ministério Público, União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas do leilão constantes neste Edital, bem como para todos os efeitos do art. 889 do CPC/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto nos arts. 826 e 902 do CPC/2015. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no §1º do art. 903 do CPC/2015 será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art.903, §2º, do CPC/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos, expediu-se o presente edital, que será publicado e afixado na forma da Lei. Eu, Cleyson Júnior da Silva, Analista Judiciário, conferi e o subscrevi.

Ponta Porã (MS), 09 de maio de 2025.

Tatiana Decarli
Juíza de Direito
(assinado por certificação digital)